DEVELOPMENT SECURITIES SDN. BHD.

lwn.

HARTAMAJU SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI, KUALA LUMPUR
DATO' ABDUL AZIZ BIN MOHAMAD H.
[SAMAN PEMULA NO. D4-24-49-91]
9 NOVEMBER 1993

UNDANG-UNDANG TANAH: Permohonan untuk menukar kategori tanah - Section 124 Kanun Tanah Negara 1965 - Bayaran premium - Premium tidak dibayar sehinggalah tempoh bayaran luput - Samada premium menjadi terhutang kepada pihak berkuasa tanah - Samada pihak berkuasa tanah berhak menuntut premium yang tidak bibayar dari tuan tanah.

Plaintif memilikki empat lot tanah (tanah tersebut) di dalam bandar Kuala Lumpur. Pada tahun 1975 plaintif telah membangunkan dua lot tanah tersebut dan mendirikan disitu bangunan yang dinamakan Wisma Bunga Raya. Tanah tersebut tidak mempunyai apa-apa syarat nyata yang mencegah plaintif dari mendirikan bangunan di atasnya. Namun begitu dalam bulan Mac 1975 plaintif telah diminta oleh Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan (PTG) supaya membuat permohonan menukar syarat nyata tanah di bawah s. 124 Kanun Tanah Negara dan memberi amaran akan mengambil tindakan kerana "melanggar syarat tanah" jika plaintif gagal berbuat demikian. Permintaan ini dipatuhi oleh plaintif yang kemudiannya memohon untuk menukar kategori kedua-dua lot tanah tersebut dari kategori "kediaman" kepada kategori "komersial" (permohonan tersebut).

Pada 5 Januari 1982 plaintif telah diberitahu bahawa permohonan untuk "memansuhkan syarat nyata" kedua-dua lot berkenaan telah diluluskan oleh Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan (JKT) dan plaintif diminta membayar premium tambahan sebanyak RM1,031,360. Premium ini bagaimanapun tidak dibayar oleh plaintif atas alasan bahawa JKT telah melakukan kesilapan kerana kedua-dua lot tanah tersebut tidak mengandungi apa-apa syarat nyata yang perlu dimansuhkan dan permohonan plaintif bukanlah untuk memansuhkan syarat nyata tanah tetapi hanyalah untuk menukar kategori tanah.

Pada 22 Disember 1987 plaintif menarik balik permohonan tersebut dan memberitahu PTG bahawa ia bercadang untuk menjual tanah itu kepada defendan dan meminta PTG mengesahkan bahawa ia tidak perlu lagi membayar apa-apa premium kepada pihak berkuasa tanah.

Pada 12 Januari 1989 plaintif memetrai perjanjian jual beli tanah tersebut dengan defendan. Oleh kerana pada ketika itu jawapan dari pihak berkuasa tanah berkenaan kedudukan tuntutan premium sebanyak RM1,031,360 masih belum diketahui, peguam defendan, dengan persetujuan plaintif, telah menahan wang penjualan tanah tersebut sebanyak yang dituntut oleh JKT itu sementara menunggu jawapan muktamad mengenai pertikaian tersebut.

Pada tahun 1990 PTG telah memberi pengesahan yang diminta oleh plaintif dan menyatakan secara bertulis bahawa plaintif tidak lagi wajib membayar apa-apa premium. Peguam defendan enggan memulangkan wang tersebut kepada plaintif atas alasan bahawa pengakuan PTG adalah tidak konklusif oleh kerana keputusan itu bukan keputusan JKT sedangkan keputusan asal yang mengenakan premium adalah keputusan JKT. Plaintif kini memohon perintah supaya defendan memulangkan wang yang ditahan itu.

Diputuskan:

[1] Pendirian defendan tidak mempunyai merit. Sekirapun wujud apa-apa pertikaian tentang premium tambahan bagi permohonan untuk menukar kategori tanah tersebut, pertikaian itu telah selesai dengan surat pengesahan dari PTG.

[2] Kedudukan di sisi undang-undang ialah tidak mungkin akan ada hutang premium yang boleh dituntut dari tuan tanah oleh kerana premium hanya kena dibayar hanya jika tuan tanah mahukan penukaran kategori atau syarat nyata dan jika tuan tanah gagal membayarnya dalam masa yang ditetapkan akibatnya hanyalah bahawa dia tidak akan mendapat apa yang dipohonnya.

[3] Dalam kes ini pihak berkuasa tanah tidak mempunyai apa-apa hak untuk menuntut premium terhadap plaintif oleh kerana plaintif telahpun menarik balik permohonannya dan juga kerana tempoh untuk membayar premium telahpun luput. Dengan demikian tidaklah perlu perkara itu diputuskan oleh JKT sendiri. Memadailah pengesahan itu dibuat oleh PTG sebagai ketua pentadbiran tanah.

[4] Kebimbangan defendan bahawa pihak berkuasa tanah mungkin pada masa hadapan akan mengenakan kategori dan premium tambahan ke atas tanah-tanah itu adalah tidak berasas dari segi undang-undang oleh kerana kategori tidak boleh dikenakan kecuali atas kehendak dan permohonan tuan tanah sendiri dibawah s. 124 KTN. Pihak berkuasa tanah boleh mengambil tindakan kerana melanggar syarat penggunaan tanah sekiranya defendan telah berbuat demikian tetapi ini adalah satu perkara lain samasekali. Adalah diluar kemungkinan bahawa pihak berkuasa tanah akan mengancam untuk mengambil tindakan kerana melanggar syarat tanah dengan tujuan memaksa defendan menukar kategori tanah.

[5] Selain itu tidak ada sesuatu pun dalam perjanjian jual beli itu yang boleh membuatkan plaintif bertanggungan kepada defendan kerana cara dua lot itu digunakan. Defendan membeli dua lot itu mengikut keadaannya pada masa itu. Plaintif juga tidak membuat apa-apa representasi atau jaminan tentang kegunaan tanah itu atau apa-apa komitmen untuk memastikan tanah itu ditukar kategori. Adalah salah untuk membenarkan defendan untuk terus memegang wang itu sampai bila-bila, sementara menunggu perkara yang tidak mungkin berlaku, iaitu mereka dihadapkan dengan tindakan yang memaksa mereka membuat sesuatu permohonan di bawah s. 124 KTN yang akan memerlukan bayaran premium.

[Permohonan plaintif dibenarkan. Defendan diperintah membayar balik wang yang dipegangnya].

Kes-kes yang dirujuk:
Garden City Development Berhad lwn. Collector of Land Revenue, Federal Territory [1982] 2 MLJ 98 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Akta Kanun Tanah Negara, s. 124

Bagi pihak plaintif - Christopher Leong; T/n. Chooi & Co.
Bagi pihak defendan - N. Chandran; T/n. Adnan Sundra & Low

ALASAN PENGHAKIMAN

Abdul Aziz bin Mohamad H:
Dalam tahun 1972 atau 1973, sebuah syarikat yang bernama Perniagaan Perseraan Malaysia Sdn. Bhd. (" PPM") adalah tuan punya empat lot tanah dalam Seksyen 43, Bandar Kuala

a Lumpur. Walaupun lot-lot itu tidak tertakluk kepada apa-apa kategori penggunaan tanah, dalam tahun itu PPM telah memohon untuk menukar kategori penggunaan tanah bagi dua lot ("dua lot itu") dari kategori "kediaman" kepada kategori "komersial".

b Pada 5 Januari 1974, keempat-empat lot itu telah dipindah milik kepada plaintif.

Pada 12 Januari 1974, Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan, sebagai keputusan atas permohonan PPM itu, telah meluluskan pembatalan syarat-syarat nyata supaya dua lot
c itu boleh digunakan untuk kegunaan perdagangan, walaupun dua lot itu tidak ada syarat nyata dan walaupun permohonan PPM itu bukanlah permohonan untuk membatalkan syarat nyata tetapi permohonan untuk menukar kategori. Jawatankuasa Kerja Tanah telah mengenakan premium tambahan sebanyak
d RM165,000 kerana kelulusan yang diberikan itu, tetapi premium tambahan itu tidak dibayar dan akibatnya kelulusan Jawatankuasa Kerja Tanah itu luput.

Pada 12 Mac 1975, Pengarah Tanah dan Galian Wilayab Persekutuan telah menulis kepada
e plaintiff sepucuk surat yang merujuk kepada keputusan yang tersebut tadi. Beliau meminta plaintif memfailkan permohonan di bawah s. 124 Kanun Tanah Negara; jika tidak, tindakan akan diambil kerana "melanggar syarat tanah". Saya menganggap dari itu bahawa dua lot itu sudahpun digunakan untuk maksud-maksud
f komersial, iaitu, sebagaimana akan dilihat kemudian, untuk Wisma Bunga Raya.

Pada 5 Jun 1975, plaintif telah mematuhi permintaan Pengarah Tanah dan Galian itu dan telah memfailkan permohonan, yang juga seperti permohonan PPM sebelum itu, iaitu
g untuk mengubah kategori bagi dua lot itu dari kategori "kediaman" kepada kategori "komersial". Saya jangka plaintiff membuat permohonan itu kerana mempercayai atau mengkhuatiri, akibat daripada ancaman surat Pengarah Tanah dan Galian itu, bahawa mereka
h sedang melanggar syarat kegunaan tanah. Patut saya menyebut di sini bahawa Kanun Tanah Negara tidak memperuntukkan kategori "kediaman" atau "komersial". Yang diperuntukkan ialah kategori "pertanian", "bangunan" dan "industri". Menurut s. 116, kategori "bangunan" meliputi kegunaan untuk
i maksud-maksud kediaman dan komersial.

Kira-kira tujuh tahun kemudian, iaitu pada 5 Januari 1982, Pemungut Hasil Tanah Wilayah Persekutuan memaklumkan kepada plaintif keputusan Jawatankuasa Kerja Tanah meluluskan permohonan untuk memansuhkan syarat-syarat nyata bagi dua lot itu dan mengenakan dua syarat nyata yang baru. Satu syarat nyata berkata: "Tanah ini hendaklah digunakan hanya untuk tapak bangunan bagi tujuan perdagangan sahaja". Premium tambahan sebanyak RM1,031,360 telah dikenakan, yang plaintif diminta, "jika dipersetujui", menjelaskan dalam tempoh enam bulan. Perlu diperhatikan bahawa, sekali lagi, apa yang diluluskan bukanlah apa yang dipohon.

Pada 4 Oktober 1982, Peguam plaintif, setelah berbincang dengan pihak Pengarah Tanah dan Galian, menulis surat kepada beliau meminta supaya keputusan Jawatankuasa Kerja Tanah itu dikaji semula. Peguam itu berpendapat bahawa keputusan Jawatankuasa Kerja Tanah itu adalah silap oleh kerana dua lot itu tidak ada syarat nyata untuk dimansuhkan dan oleh kerana permohonan plaintif bukanlah untuk mengubah syarat nyata. Tempoh untuk menjelaskan premium telah ditangguhkan sebelum itu kepada tarikh itu, iaitu 4 Oktober 1982.

Saya berpendapat bahawa kata-kata "jika dipersetujui" dalam surat Pemungut Hasil Tanah Wilayah Persekutuan bertarikh 5 Januari 1982 itu mencerminkan kefahaman yang betul di pihak beliau tentang kedudukan undang-undang mengenai perkara itu, iaitu, penukaran kategori atau syarat nyata tanah dan premium kerana penukaran itu tidak boleh dikenakan oleh pihak berkuasa tanah kecuali dengan kerelaan tuan tanah sendiri. Jika tuan tanah mahukan perubahan atau penukaran, dia mestilah membayar premium tambahan yang dikenakan; jika tidak, dia tidak akan mendapat penukaran itu. Pihak berkuasa tanah tidak boleh memaksa penukaran dan memaksa bayaran premium. Jika premium tidak dibayar, kelulusan penukaran akan luput sahaja. Memanglah, jika penukaran tidak berlaku kerana tuan tanah tidak menjelaskan premium, pihak berrkuasa tanah boleh bertindak kerana perlanggaran syarat kegunaan tanah, sekiranya kegunaan yang sedia wujud, itu melanggar sesuatu syarat kegunaan tanah yang wujud, tetapi apa yang perlu difahami ialah bahawa premium tidak mungkin dapat menjadi sesuatu yang terhutang oleh tuan tanah kepada pihak berkuasa tanah dan yang boleh dituntut sebagai hutang.

Kedudukan undang-undang mengenai premium itu tidaklah diperuntukkan dengan nyata oleh Kanun Tanah Negara dalam tahun 1982, tetapi kedudukannya semestinya begitu pada lojiknya, memandangkan bahawa penukaran kategori atau syarat nyata tidak boleh dilakukan atas kehendak dan permohonan tuan tanah sendiri. Kedudukan semestinya sama seperti kedudukan mengenai pemberian milik tanah, di mana kedudukannya diperuntukkan dalam subseksyen (2) s. 81. Bagi penukaran kategori atau syarat nyata, kedudukannya diperuntukan khusus dalam tahun 1992 melalui subseksyen (8) s. 124.

Maka pada 4 Oktober 1982, tarikh surat Peguam plaintif yang tersebut tadi, kelulusan Jawatankuasa Kerja Tanah itu sepatutnya telah luput dan tidak timbul soal plaintif membayar apa-apa premium lagi. Adalah tepat sekiranya Pengarah Tanah dan Galian menjawab surat 4 Oktober 1982 itu dengan berkata bahawa kelulusan Jawatankuasa Kerja Tanah itu telah luput kerana kegagalan plaintif membayar premium dalam masa yang ditetapkan. Dengan jawapan seperti itu, perkara ini akan selesai di situ. Plaintif tidak perlu lagi membayar premium, dan penukaran yang diluluskan itu tidak jadi. Sama ada, dengan tidak jadinya penukaran itu, plaintif melanggar apa-apa syarat kegunaan tanah dan sama ada pihak berkuasa tanah hendak bertindak kerana itu adalah perkara lain.

Tetapi kira-kira empat tahun kemudian, pada 23 Julai 1986, Pengarah Tanah dan Galian menulis surat kepada Peguam plaintif untuk menyatakan bahawa Jawatankuasa Kerja Tanah telah menolak rayuan plaintif "untuk mengecualikan bayaran premium tambahan" itu. Plaintif dikehendaki menjelaskan premium sebanyak RM1,031,360 itu dalam tempoh tiga bulan.

Pada 14 Januari 1987, Peguam plaintif menulis balik kepada Pengarah Tanah dan Galian untuk menjelaskan bahawa tujuan surat mereka yang terdahulu itu bukanlah untuk merayu terhadap premium tambahan itu tetapi untuk mendapatkan penjelasan akan keputusan Jawatankuasa Kerja Tanah itu oleh kerana, pada pandangan mereka, premium tambahan

itu adalah tidak sah, dan sebab-sebabnya ialah kerana tidak ada syarat bagi dua lot itu yang menegah pembinaan Wisma Bunga Raya di atasnya, memandangkan fakta-fakta yang berkaitan dengan dua lot itu adalah serupa dengan fakta-fakta dalam kes *Garden City Development Berhad lwn. Collector of Land Revenue, Federal Territory* [1982] 2 MLJ 98, di mana Majlis Privi memutuskan kegunaan tanah yang berkenaan untuk Wisma Central tidak ditegah, dan juga kerana pengenaan premium tambahan itu dibuat kerana kelulusan menukar syarat nyata, sedangkan plaintif tidak memohon untuk menukar syarat nyata. Pada tarikh surat itu, tempoh yang ditetapkan dalam surat Pengarah Tanah dan Galian bertarikh 23 Julai 1986 itu bagi membayar premium yang dituntut itu telah luput. Maka, menurut kedudukan undang-undang yang saya telah jelaskan tadi, kalaupun hendak dikira kelulusan itu masih hidup pada tarikh surat 23 Julai 1986 itu, sekarang kelulusan itu sepatutnya luput lagi.

Pada 22 Desember 1987, Peguam plaintif menulis sekali lagi kepada Pengarah Tanah dna Galian untuk menyatakan bahawa plaintif menarik balik permohonan mereka, memandangkan keputusan dalam kes Garden City yang disebut tadi. Ini bermakna bahawa sikap Peguam plaintif ialah bahawa, dari segi undang-undang, plaintif bebas menggunakan dua lot itu untuk maksud-maksud komersial tanpa memerlukan apa-apa kelulusan pihak berkuasa tanah tentang syarat-syarat pengunaan tanah. Peguam plaintif memberitahu Pengarah Tanah dan Galian bahawa plaintif ingin menjual tanah-tanah itu dan salah satu syarat jualan ialah bahawa plaintif tidak kena membayar apa-apa premium kepada pihak berkuasa tanah. Oleh itu, plaintif memerlukan pengesahan bahawa mereka tidak lagi kena membayar apa-apa premium untuk menukar kategori tanah. Saya rasa Peguam itu mestilah sedar bahawa, sekiranya permohonan plaintif ditarik balik, maka, dari segi undang-undang, tidak ada apa-apa soal yang berbangkit lagi tentang membayar premium. Malah, sebagaimana saya katakan tadi, kegagalan membayar premium dalam tempoh yang ditetapkan akan mengakibatkan kelulusan yang diberi itu luput dah plaintif tidak perlupun menarik balik permohonan, dan tidak timbul soal plaintif membayar apa-apa premium atau pihak berkuasa tanah menuntut hutang premium. Tapi saya rasa, memandang kepada jualan yang dicadang itu, Peguam plaintif hendak mendapat kepastian bahawa pihak berkuasa tanah, sama ada secara betul atau salah, tidak akan menuntut apa-apa premium atas alasan bahawa tanah-tanah itu sebenarnya sedang digunakan untuk tujuan komersial.

Pada 12 Januari 1989, plaintif telah menandatangani perjanjian jual beli dengan defendan untuk keempat-empat lot itu. Fasal 6.1(h) perjanjian itu memberi waranti tidak ada apa-apa bayaran yang terhutang kepada mana-mana pihak berkuasa kecuali sebanyak RM1,031,360 yang dikatakan amuan yang dituntut oleh pihak berkuasa tanah sebagai premium untuk menukar kategori tanah itu, yang mana adalah dipertikaikan oleh plaintif. Fasal 7.1(b) perjanjian itu mengandungi akujanji di pihak plaintif untuk memberi kepada defendan gerenti bank sebanyak itu dan berkata bahawa, jika plaintif gagal berbuat demikian, Peguam defendan berhak menahan amaun itu dari harga jualan sehingga pertikaian tentang premium tambahan itu diselesaikan dengan memuaskan hati pihak berkuasa yang berkenaan. Maka amaun itu telah ditahan.

Jawapan kepada surat Peguam plaintif bertarikh 22 Disember 1987 itu hanya diberi kira-kira dua tahun kemudian, iaitu pada 15 Januari 1990, setahun selepas tarikh perjanjian jual beli itu. Jawapan Pengarah Tanah dan Galian itu berkata bahawa, memandangkan plaintif telah menarik balik permohonannya, maka permohonan itu dibatalkan dan plaintif tidak lagi wajib mnembayar apa-apa premium kerana "belum ada apa-apa endosmen berkenaan syarat nyata tanah tersebut". Jawapan itu adalah betul dan tidak ada jawapan lain yang mungkin dapat dibuat. Sayugia diperhatikan bahawa surat itu tidak pula mengandungi apa-apa amaran kepada plaintif supaya menukar syarat kegunaan tanah atau menghadapi tindakan kerana melanggar syarat kegunaan tanah. Malah saya tidak fikir, memandang kepada kes Garden City itu, ada manfaatnya memberi apa-apa amaran sedemikian oleh kerana apa-apa tindakan kerana melanggar syarat tidak mungkin akan berjaya.

Setelah mendapat pengesahan dari Pengarah Tanah dan Galian itu, Peguam plaintif telah menuntut bayaran balik wang itu dari Peguam defendan. Permintaan itu telah dinafikan atas alasan bahawa surat bertarikh 15 Janauri 1990 itu tidak menyelesaikan masalah tentang premium itu.

Pada 5 Mei 1991 plaintif telah menfailkan saman pemula ini untuk mendapt balik wang itu.

Pendirian defendan dalam perkara ini dinyatakan dalam afidavit mereka yang diikrarkan pada 31 Julai 1991. Secara ringkasnya, pendirian mereka ialah bahawa surat tersebut adalah tidak konklusif tentang samada premium masih kena dibayar, oleh kerana keputusan yang disampaikan oleh surat itu bukanlah keputusan Jawatankuasa Kerja Tanah, sedangkan keputusan asal yang mengenakan premium adalah keputusan Jawantankuasa Kerja Tanah, dan Jawatankuasa Kerja Tanahlah yang dapat menyelesaikan masalah itu secara muktamad. Dalam ketiadaan pengesahan dari Jawatankuasa Kerja Tanah bahawa premium tidak kena dibayar, apa yang plaintif patut lakukan, menurut defendan, ialah meminta pengesahan bahawa penukaran kategori tanah tidak diperlukan untuk menggunakan tanah-tanah itu seperti yang sedang digunakan. Menurut defendan, hanya pengesahan seperti itu yang dapat menyelesaikan masalah itu. Defendan berkata bahawa pengesahan yang diberi oleh surat itu tidak menghalang pihak berkuasa tanah menghendakki penukaran kategori pada masa hadapan walau apa pun keputusan kes *Garden City* itu.

Apabila permohonan ini datang di hadapan saya, saya tidak membiarkan Peguam plaintif menghabiskan hujahnya oleh kerana, sebelum habis hujahnya, saya dapat nampak bagaimanakah kedudukan kesnya. Saya telah mencelah untuk mendengar terus kes defendan, yang mana adalah tidak berbeza daripada apa yang dinyatakan oleh defendan dalam afidavitnya yang tersebut tadi. Setelah menyatakan pendirian defendan, Peguam defendan mengemukakan soalan yang menunjukkan apakah sebenarnya kebimbangan defendan, dan soalannya ialah, apakah yang akan terjadi sekiranya pihak berkuasa tanah hendak mengenakan kategori dan premium pada masa hadapan.

Adalah jelas kepada saya bahawa pendirian defendan tidak menpunyai merit dan saya telah membuat perintah supaya defendan membayar kepada plaintif amaun RM1,031,360 itu dengan faedah dari 20 April 1989 hingga selesai dan kos. 20 April 1989 ialah tarikh defendan menahan amuan itu.

Saya berpendapat bahawa sekiranya adapun apa-apa pertikaian tentang premium itu, pertikaian itu telah selesai dengan surat tersebut. Sebagaimana saya telah nyatakan tadi, kedudukan di sisi undang-undang ialah bahawa tidak mungkin akan ada hutang premium yang boleh dituntut dari tuan tanah, oleh kerana premium kena dibayar hanya jika tuan tanah mahukan penukaran kategori atau syarat nyata, dan jika tuan tanah gagal membayarnya dalam masa yang ditetapkan, akibatnya hanyalah bahawa dia tidak akan mendapat apa yang dia mahukan. Dalam kes ini, oleh kerana permohonan plaintif telah ditarik balik atau oleh kerana tempoh untuk membayar premium telah luput, pihak berkuasa tanah tidak mempunyai apa-apa hak menuntut premium terhadap plaintif. Dengan demikian kedudukannya di sisi undang-undang, tidak perlu perkara itu diputuskan oleh Jawatankuasa Kerja Tanah sendiri. Memadailah jika pengesahan itu dibuat oleh Pengarah Tanah dan Galian sebagai ketua pentadbiran tanah. Kalaupun perkara itu dikemukakan kepada Jawatankuasa Kerja Tanah, tidak ada jalan bagi mereka untuk membuat keputusan yang berlainan. Selain itu, adalah di luar kemungkinan bahawa mereka akan membalikkan pengesahan Pengarah Tanah dan Galian itu dan masih akan menuntut premium.

Tentang kebimbangan defendan bahawa pihak berkuasa tanah mungkin pada masa hadapan akan mengenakan kategori dan premium tambahan ke atas tanah-tanah itu, pada pendapat saya kebimbangan itu adalah tidak berasas dari segi undang-undang, oleh kerana kategori tidak boleh dikenakan kecuali atas permohonan tuan tanah sendiri di bawah s. 124. Apa yang pihak berkuasa tanah boleh lakukan ialah mengambil tindakan kerana melanggar syarat pengunaan tanah sekiranya mereka berpendapat bahawa defendan telah berbuat demikian. Tetapi memandang kepada keputusan dalam kes *Garden City* itu, tindakan sedemikian tidak akan ada asas di sisi undang-undang dan boleh ditentang dengan jayanya. Memandang kepada keputusan dalam kes itu, adalah di luar kemungkinan bahwa pihak berkuasa tanah akan mengancam akan mengambil tindakan kerana melanggar syarat dengan tujuan memaksa defendan menukar kategori. Malah mereka tidakpun mengambil

apa-apa tindakan selepas bertahun-tahun telah berlalu hingga sekarang.

Walau bagaimanapun, tidak ada sesuatu pun dalam perjanjian jual beli itu yang boleh membuat plaintif bertanggungan kepada defendan kerana cara dua lot itu digunakan. Defendan membeli dua lot itu mengikut keadaanya pada masa itu. Plaintif, dalam perjanjian jual beli itu, tidak membuat representasi atau jaminan tentang kegunaan tanah itu atau apa-apa komitmen untuk memastikan tanah itu ditukar kategori. Waranti dalam fasal 6.1(h) perjanjian jual beli itu adalah semata-mata waranti tentang tuntutan-tuntutan yang ada terhadap plaintif dari mana-mana pihak berkuasa berkenaan dengan tanah-tanah yang dijual itu dan bukan waranti tentang penggunaan tanah. Walau bagaimanapun, adalah salah membiarkan defendan terus memegang wang itu hingga bila-bila, sementara menunggu perkara yang tidak mungkin berlaku, iaitu mereka dihadapkan dengan tindakan yang memaksa mereka membuat seusuatu permohonan di bawah s. 124 yang akan memerlukan bayaran premium.

SILVADORAI A/L MANIAM & SATU LAGI

lwn.

PENTADBIR TANAH DAERAH, BENTUNG

MAHKAMAH TINGGI, TEMERLUH
DATO' HJ. LAMIN BIN HJ. MOHD YUNUS H.
[RUJUKAN TANAH NO. 15-7-89]
29 OKTOBER 1993

PENGAMBILAN BALIK TANAH: Pampasan - Samada taksiran pampasan terlalu rendah - "Injurious affection" - Samada pemohon berhak kepada pampasan tambahan bagi "injurious affection" - Samada bahagian tanah yang tidak diambil balik sebegitu kecil sehingga menjejaskan nilainya.

Pemohon dalam kes ini adalah pemilik berdaftar kepada 4.6 ekar tanah di dalam Mukim Bentung, Pahang Darul Makmur. Dalam tahun 1989 seluas 3 ekar 32 pole tanah tersebut telah diambil balik oleh responden dan meninggalkan baki seluas lebih sedikit 1 ekar yang tidak diambil balik. Pemohon membuat bantahan atas penilaian yang dibuat oleh penilai kerajaan atas alasan bahawa penilaian RM43,725 se ekar yang dibuatnya adalah terlalu rendah. Pemohon sebaliknya mengemukakan penilaian yang dibuat oleh penilai swasta yang menilai harga pasaran tanah tersebut pada kadar RM88,000 se ekar. Pemohon juga memohon pampasan tambahan bagi "injurious affection" oleh kerana baki tanah yang tinggal dan tidak diambilbalik sudah menjadi terlalu kecil dan dengan itu nilai pasarannya menjadi terjejas.

Diputuskan:

[1] Lot tanah yang diambil untuk perbandingan oleh penilai swasta adalah tidak sesuai oleh kerana award yang dibuat terhadap tanah itu berlaku tujuh tahun yang lampau dimana waktu itu adalah zaman kegemilangan bagi hartanah dan harga tanah pada keseluruhannya adalah lebih tinggi dari harga pasaran pada tahun 1989. Oleh itu asas penilaian penilai swasta tersebut adalah tidak sesuai.

[2] Tanah yang tinggal itu tidak boleh dikatakan kecil sehingga tidak ada apa yang boleh diperbuat dengannya. Tanah tersebut lebih dari satu ekar dan biasanya tanah yang sebesar itu senang hendak dijual. Adalah tidak